

# Papendrechts Woonplan 2020 – 2030



# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding en samenvatting .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Kaders.....</b>	<b>4</b>
2.1 Inleiding .....	4
2.2 Groeiagenda .....	4
2.3 Regionale woonvisie.....	4
<b>3. Papendrecht: verleden, heden en toekomst.....</b>	<b>5</b>
3.1 Inleiding .....	5
3.2 Bevolking .....	5
3.3 Woningvoorraad .....	9
3.4 Woningbehoefte 2030 .....	11
<b>4. De kwalitatieve opgave .....</b>	<b>14</b>
4.1 Inleiding .....	14
4.2 Doelgroepen .....	14
4.3 Leefbaarheid.....	17
4.4 Duurzaamheid .....	17
4.5 Leefomgeving .....	18
<b>5. De kwantitatieve opgave.....</b>	<b>19</b>
5.1 Inleiding .....	19
5.2 Autonome groei .....	19
5.3 Groeiopgave .....	20
<b>6. Onze bijdrage aan de regionale woonvisie en de groeiagenda.....</b>	<b>21</b>
<b>Bijlage 1 Uitgangspunten regionale woonvisie.....</b>	<b>23</b>

# 1. Inleiding en samenvatting

Het is goed wonen in Papendrecht! Dat zullen veel van onze inwoners beamen. Papendrecht wordt gewaardeerd vanwege het dorpse karakter, het relatief hoge voorzieningenniveau, de ligging tussen majestueuze Merwede en de natuur van de Alblasserwaard, de nabijheid van voorzieningencentra en de aanwezigheid van sterke bedrijven. Papendrecht is als dijkdorp aan de rivier ontstaan. Vooral vanaf de jaren zestig is de gemeente verder ontwikkeld. De snelle ontwikkeling heeft het karakter van het oorspronkelijke dijkdorp veranderd. Weilanden hebben plaatsgemaakt voor woonwijken met tal van voorzieningen. Dit heeft ertoe geleid, dat Papendrecht is uitgegroeid tot een dorp met ruim 32.000 inwoners verspreid over ruim 14.000 woningen.

Voor u ligt het *Papendrechts woonplan 2020-2030*. Met dit plan geven wij aan hoe wij het goed wonen in Papendrecht ook in de toekomst willen borgen voor onze (toekomstige) inwoners. Tevens geven wij hiermee op het terrein van wonen uitvoering aan de *Groeiagenda 2030 – goed leven in de Drechtsteden* en de *Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden*. De gesprekken met andere partijen, zoals Woonkracht10, Combiraad, ontwikkelende partijen, Drechtstedengemeenten en inwoners vormden input voor het woonplan.

Wij zijn tot de volgende strategische uitgangspunten gekomen:

- wij realiseren voldoende woningen om de autonome huishoudensgroei op te kunnen vangen
- wij realiseren woningen om een bijdrage te leveren aan de regionale groeiagenda
- toevoeging van de woningvoorraad vindt vooral plaats in het duurdere segment
- het nieuwbouwprogramma stimuleert doorstroming, zodat in de bestaande woningvoorraad woningen vrijkomen voor starters, huishoudens met een laag inkomen en beginnende doorstromers
- wij staan open voor experimentele bouwinitiatieven voor starters en bijzondere woonvragen. De experimenten zijn beperkt in opzet en ruimtebeslag
- initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad ondersteunen wij actief
- nieuwe woningen zijn duurzaam en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving
- wij streven naar duurzame huisvesting van kwetsbare groepen
- wij houden de leefbaarheid in de Papendrechtse wijken op peil en zullen deze waar mogelijk verbeteren

Na vaststelling van het *Papendrechts woonplan 2020-2030* en de lokale uitvoeringsparagrafen van de andere Drechtstedengemeenten wordt in regionaal verband beoordeeld of met de lokale uitvoeringsparagrafen in zijn totaliteit voldoende wordt bijgedragen aan de regionale woonvisie en daarmee aan de groeiagenda. Indien dit niet het geval is, zal op bestuurlijk niveau besproken worden of bijsturing nodig en mogelijk is.

De *Groeiagenda 2030 – goed leven in de Drechtsteden*, de *Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden* en het *Papendrechts woonplan 2020-2030* vormen de basis voor het maken van afspraken met andere partijen. Hierbij kunt u denken aan de jaarlijkse prestatieafspraken met Woonkracht10 en Combiraad en aan afspraken met ontwikkelende partijen. Zonder de samenwerking met andere partijen kunnen wij immers het stevige fundament dat er ligt niet uitbouwen tot een nog aantrekkelijker Papendrecht.

## Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de regionale kaders geschetst die ten grondslag liggen aan het *Papendrechts woonplan 2020-2030*. Er wordt kort ingegaan op de *Groeiagenda 2030 – goed leven in de Drechtsteden* en de *Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden*. Van de huidige bevolkingssamenstelling en woningvoorraad in Papendrecht wordt in hoofdstuk 3 een beeld geschetst. De hoofdstukken 4 en 5 gaan respectievelijk in op de kwalitatieve en kwantitatieve woonopgave die wij voor Papendrecht zien. In het laatste hoofdstuk zetten wij samengevat op een rij waar wij ons op het terrein van wonen tot 2030 voor inzetten en hoe wij dus bijdragen aan de realisatie van de *Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden*.

## 2. Kaders

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk beperken wij ons tot de twee regionale beleidskaders die de basis vormen van het *Papendrechts woonplan 2020-2030*:

- *Groeiagenda – goed leven in de Drechtsteden*
- *Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden*

Ook op provinciaal en nationaal niveau zijn beleidskaders op het gebied van wonen opgesteld en er bestaan dwarsverbanden met andere beleidsterreinen (vb.: *Energiestrategie Drechtsteden – energieneutraal 2050*). Uiteraard is daarmee in het *Papendrechts woonplan 2020-2030* wel rekening gehouden.

### 2.2 Groeiagenda

De regio Drechtsteden heeft veel unieke kwaliteiten. Uit onderzoek is echter gebleken dat de ontwikkeling van het gebied achterblijft bij andere gebieden. Daarom heeft het Drechtstedenbestuur in 2018 de *Groeiagenda 2030 – goed leven in de Drechtsteden* vastgesteld met als doel de sociaal-economische status een flinke boost te geven. In de Groeiagenda zijn hiertoe drie sleutels benoemd:

- Goed wonen
- Goede bereikbaarheid
- Goed werken

Hoewel deze drie sleutels in relatie staan tot elkaar wordt voor dit document alleen de eerste sleutel, goed wonen, verder uitgelicht.

Wonen wordt als de hefboom gezien voor de beoogde stedelijke ontwikkeling van de regio Drechtsteden. Doel is om te groeien naar een regio met meer dan 300.000 inwoners en te komen tot een evenwichtiger verdeling van de woonsegmenten. De Drechtstedengemeenten willen dit bereiken door 25.000 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. De kwalitatieve woonvraag van binnen en buiten de regio is daarbij het uitgangspunt. De unieke kwaliteiten van het gebied worden volop benut waardoor onderscheidende woonmilieus ontstaan. De kwaliteit van de woningvoorraad zal toenemen. Daarnaast is ook oog voor de transformatie van kwetsbare wijken.

Ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en slim ruimtegebruik vormen de centrale thema's bij de woonopgave.

### 2.3 Regionale woonvisie

Eind 2017 is de regionale *Woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden* vastgesteld. In deze visie worden op grond van verschillende onderzoeken de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgaven benoemd. De Drechtstedengemeenten hebben in de regionale woonvisie twintig afspraken gemaakt. In bijlage 1 zijn deze twintig afspraken opgenomen. In hoofdlijn gaat het om de volgende uitgangspunten:

- we bouwen 10.000 woningen voor de autonome huishoudensgroei
- we bouwen 15.000 woningen voor de groeiopgave
- we zetten in op de groei van het duurdere segment
- we kiezen voor de sociale huurwoningvoorraad voor een pas-op-de-plaatsbeleid
- we ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren
- we realiseren onderscheidende woonmilieus
- in 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal
- we werken samen met betrokken partners aan het duurzaam huisvesten van kwetsbare huishoudens

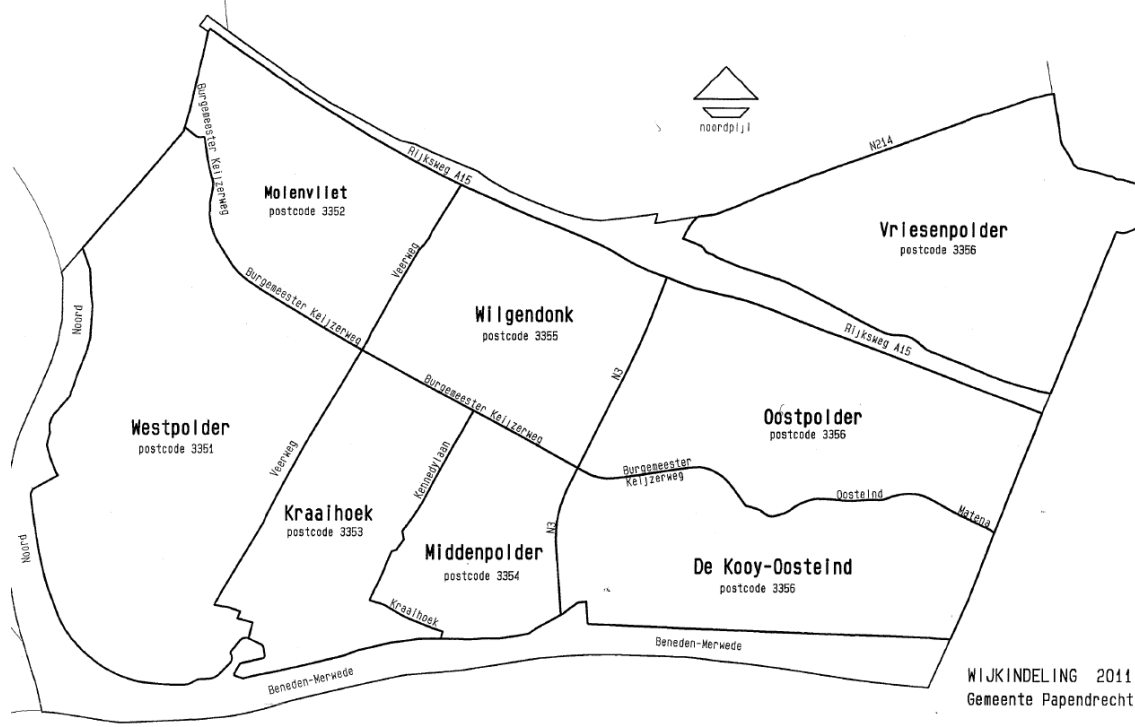
Met het *Papendrechts woonplan 2020-2030* geven wij invulling aan de twintig afspraken. In hoofdstuk 6 wordt samengevat aan welke afspraak uit de regionale woonvisie voldaan wordt met de acties uit het woonplan.

### 3. Papendrecht: verleden, heden en toekomst

#### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst een beeld geschetst van de bevolking (paragraaf 3.2) en daarna van de woningvoorraad (paragraaf 3.3). In beide paragrafen worden achtereenvolgens het heden<sup>1</sup> en de toekomst behandeld. Daarbij wordt vooruit geblikt op hoe Papendrecht er volgens de prognoses van RIGO en het Onderzoekcentrum Drechtsteden in 2030 uit zal zien. Waar mogelijk worden de verschillende wijken van Papendrecht met elkaar vergeleken. Het gaat om de wijken Westpolder, Middenpolder, Oostpolder, Molenvliet, Wilgendonk, Kraaihoek en De Kooy-Oosteind. Vriesenpolder wordt gezien het beperkte aantal woningen buiten beschouwing gelaten.

Figuur 3.1 Wijkindeling Papendrecht



Bron: Gemeente Papendrecht

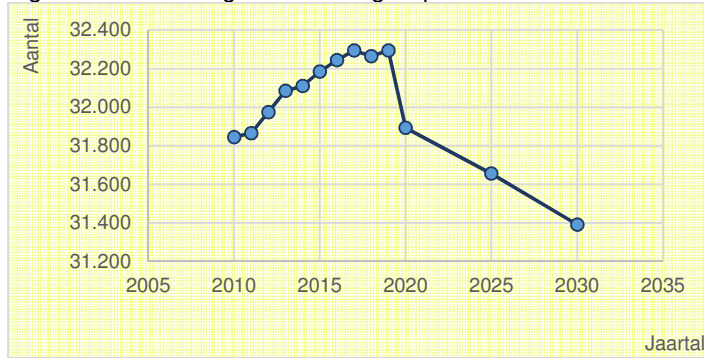
#### 3.2 Bevolking

##### Bevolkingsontwikkeling

De bevolkingsontwikkeling is afhankelijk van het aantal geboorten, het aantal sterften en het migratiesaldo. Uit gegevens van het Onderzoekcentrum Drechtsteden blijkt dat het aantal inwoners in Papendrecht vanaf 2020 af zal nemen tot 31.391 in 2030. Dit wordt in figuur 3.2 weergegeven. Het aantal inwoners zegt niets over het aantal woningen dat nodig is. Een afname van het aantal inwoners betekent dus niet dat het aantal woningen af moet nemen. Om te bepalen hoeveel woningen Papendrecht in de toekomst nodig heeft, is de huishoudensontwikkeling van belang. Hierop wordt later in deze paragraaf ingegaan.

<sup>1</sup> In dit hoofdstuk is gebruik gemaakt van de meest recente cijfers die voorhanden zijn. De gegevens over de bevolking gaan over het algemeen over 2019. De gegevens over de woonruimtevoorraad gaan vooral over 2018. Tenzij anders vermeld.

Figuur 3.2 Bevolkingsontwikkeling Papendrecht 2010-2030



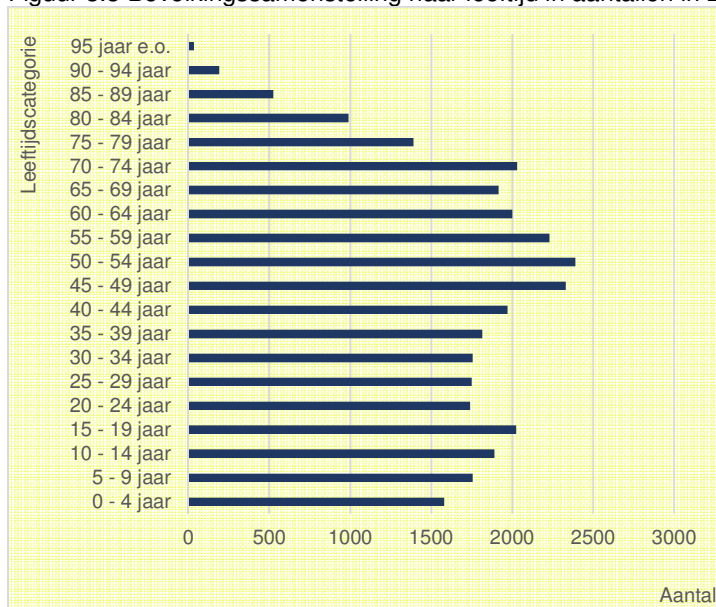
Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

Bevolkingssamenstelling naar leeftijd

Jongeren hebben een andere woningvraag dan ouderen. Daarom is in figuur 3.3 de bevolkingssamenstelling naar leeftijd weergegeven. Omdat geen gegevens beschikbaar zijn over de bevolkingssamenstelling naar leeftijd en geslacht wijkt de opbouw van de grafiek af van de gebruikelijke opbouw (met daarbij links het aantal mannen en rechts het aantal vrouwen). Het aantal mannen en vrouwen in Papendrecht is echter nagenoeg gelijk. Uitsplitsing zou waarschijnlijk ongeveer hetzelfde beeld opleveren.

Ook uit deze grafiek is af te leiden dat Papendrecht met een bevolkingsafname te maken gaat krijgen aangezien de relatief smalle basis duidt op weinig jongeren en veel ouderen.

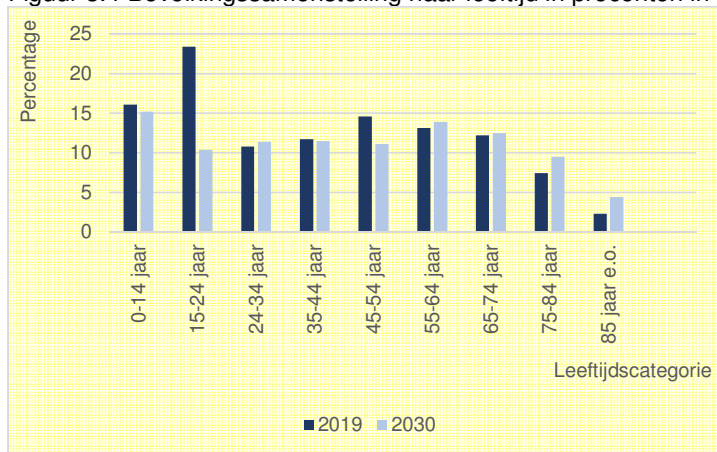
Figuur 3.3 Bevolkingssamenstelling naar leeftijd in aantallen in 2019



Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

Wanneer we op wijkniveau naar de bevolkingssamenstelling naar leeftijd kijken, zijn er kleine verschillen te zien. Oostpolder en Wilgendonk hebben relatief veel jongeren. Dat is logisch verklaarbaar aangezien dit de twee jongste wijken van Papendrecht zijn. Kijken we naar de toekomst zien we de volgende ontwikkeling:

Figuur 3.4 Bevolkingssamenstelling naar leeftijd in procenten in 2019 en 2030

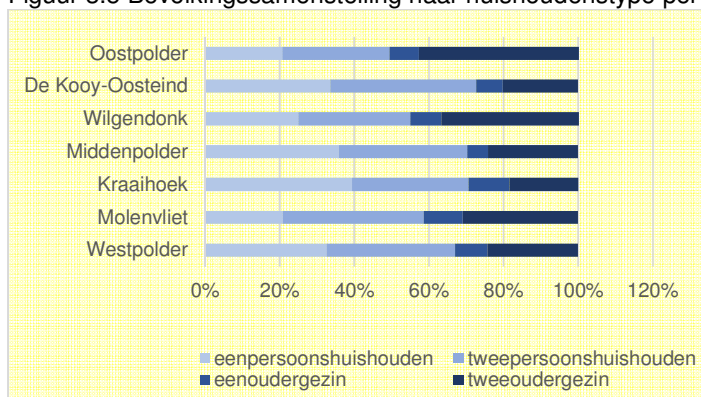


Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

### Bevolkingssamenstelling naar huishoudenstype

Met 33% zijn tweepersoonshuishoudens het beste vertegenwoordigd in Papendrecht. Kort daarna volgen de eenpersoonshuishoudens en de tweeoudergezinnen. De eenoudergezinnen zijn met 8,9% een relatief kleine groep. Tussen de verschillende wijken zijn wel een aantal verschillen zichtbaar:

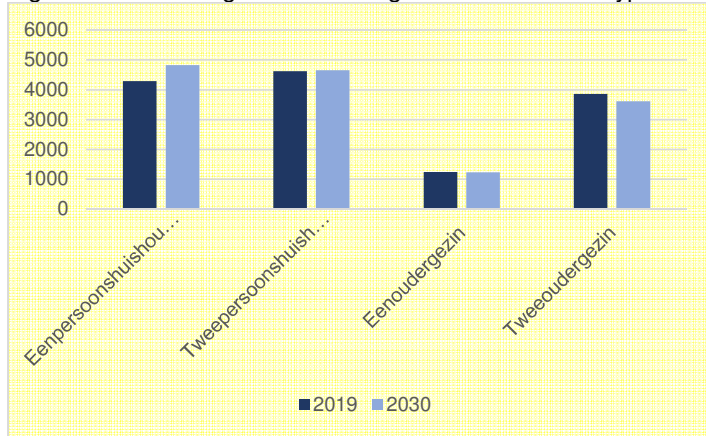
Figuur 3.5 Bevolkingssamenstelling naar huishoudenstype per wijk in 2019



Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

Op basis van de huishoudensprognose verwachten we dat het aantal huishoudens in Papendrecht tot 2030 met 460 toeneemt. Daarbij zien wij een verschuiving in de huishoudenssamenstelling, zoals in figuur 3.6 zichtbaar is gemaakt.

Figuur 3.6 Bevolkingssamenstelling naar huishoudenstype in aantallen in 2019 en 2030

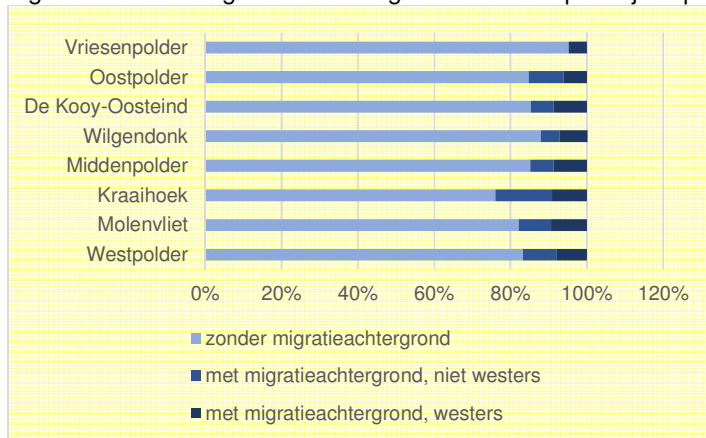


Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

#### Bevolkingssamenstelling naar etniciteit

De bevolking van Papendrecht bestaat voor ruim 83% uit autochtonen. Van de personen met een migratieachtergrond is 8% afkomstig van Westerse landen en bijna 9% afkomstig van niet-Westerse landen. Kraaihoek telt met 24% relatief gezien de meeste allochtonen. Voor alle andere buurten geldt, dat de verhouding autochtonen-allochtonen vergelijkbaar is met het Papendrechts gemiddelde en met elkaar.

Figuur 3.7 Bevolkingssamenstelling naar etniciteit per wijk in procenten in 2019



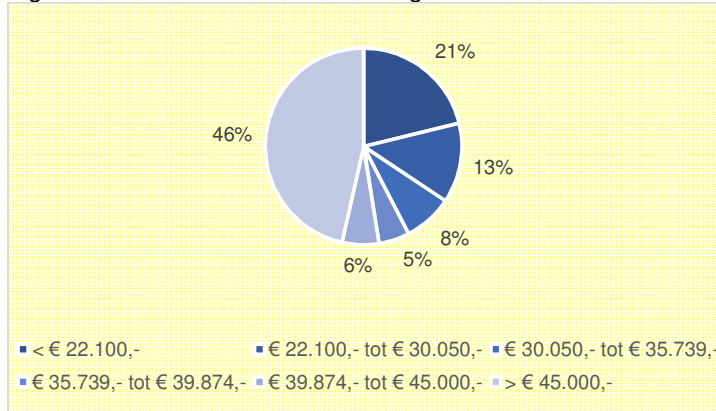
Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

#### Bevolkingssamenstelling naar inkomen

Op basis van het belastbaar huishoudensinkomen zijn de huishoudens ingedeeld in zes inkomensgroepen (zie figuur 3.8). De grenzen van de klassen zijn gebaseerd op de inkomensgrenzen voor huurtoeslag en de inkomensgrenzen voor de toewijzing door Woonkracht10 (prijspeil 2017).



Figuur 3.8 huishoudenssamenstelling naar inkomen in 2017



Bron: RIGO

### 3.3 Woningvoorraad

#### Aantal woningen

Papendrecht telt ruim 14.000 woningen. Per wijk ziet dat er als volgt uit:

Tabel 3.1 Aantal woningen per wijk in 2018

	Aantal woningen
<b>Westpolder</b>	4.140
<b>Molenvliet</b>	1.375
<b>Kraaihoek</b>	3.080
<b>Middenpolder</b>	1.170
<b>Wilgendonk</b>	2.435
<b>De Kooy-Oosteind</b>	610
<b>Oostpolder</b>	1.435

Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

#### Woningbezetting

De gemiddelde woningbezetting bedraagt 2,27 personen per woning. Op wijkniveau zijn er grote verschillen zichtbaar

Tabel 3.2 Gemiddelde woningbezetting per wijk in 2018

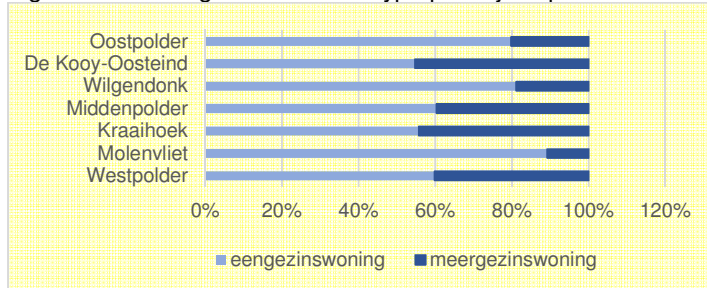
	Woningbezetting
<b>Westpolder</b>	2,24
<b>Molenvliet</b>	2,46
<b>Kraaihoek</b>	1,97
<b>Middenpolder</b>	2,12
<b>Wilgendonk</b>	2,49
<b>De Kooy-Oosteind</b>	2,00
<b>Oostpolder</b>	2,66

Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

#### Woningvoorraad naar type

Van de 14.245 woningen is ruim 67% een eengezinswoning en een kleine 33% een meergezinswoning. Bij meergezinswoningen kan nog onderscheid gemaakt worden tussen woningen met en woningen zonder lift. Ruim tweederde van de meergezinswoningen beschikt over een lift.

Figuur 3.9 Woningvoorraad naar type per wijk in procenten in 2018

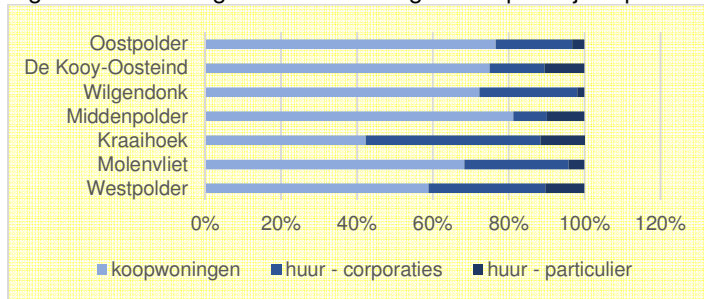


Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

Woningvoorraad naar eigendom

62,8% van de Papendrechtse woningvoorraad is een koopwoning, 37,2% een huurwoning. Van de huurwoningen is bijna 80% een corporatiewoning. Tussen de verschillende Papendrechtse wijken zijn wel grote verschillen zichtbaar als het gaat om de woningvoorraad naar eigendom. Zo bestaat Oostpolder voor bijna 80% uit koopwoningen, terwijl Kraaihoek “slechts” 42% koopwoningen heeft. Figuur 3.10 laat dit zien.

Figuur 3.10 Woningvoorraad naar eigendom per wijk in procenten in 2018



Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

Op de kaart in figuur 3.11 wordt met paarse vakjes aangegeven waar het bezit van Woonkracht10 gesitueerd is. Duidelijk is dat het bezit erg geclusterd is. Net zoals in de tabel wordt in de kaart zichtbaar dat de grootste voorraad sociale woningbouw in Kraaihoek te vinden is.

Figuur 3.11 Bezit Woonkracht10



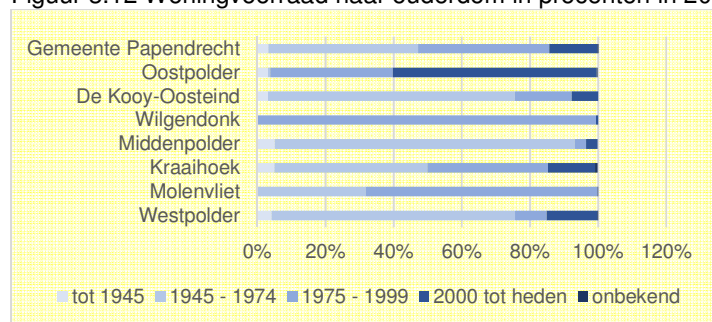
Bron: Gemeente Papendrecht

Woningvoorraad naar ouderdom

Figuur 3.12 laat voor Papendrecht als geheel en voor de afzonderlijke wijken de woningvoorraad naar ouderdom zien. Hierin wordt de ontwikkeling van Papendrecht zichtbaar. Papendrecht is als dijkdorp aan de rivier ontstaan. In de jaren vijftig is de wijk Kraaihoek ontwikkeld. Westpolder volgde in de jaren zestig. Vervolgens werd in de jaren zeventig volop gebouwd in Middenpolder, Molenvliet en De Kooy-Oosteind. Wilgendonk is in de jaren tachtig tot ontwikkeling gekomen. Oostpolder is de laatste

uitbreidingswijk van Papendrecht. Hier werd in de jaren negentig gestart met de bouw en zal de komende jaren afgerond worden.

Figuur 3.12 Woningvoorraad naar ouderdom in procenten in 2018



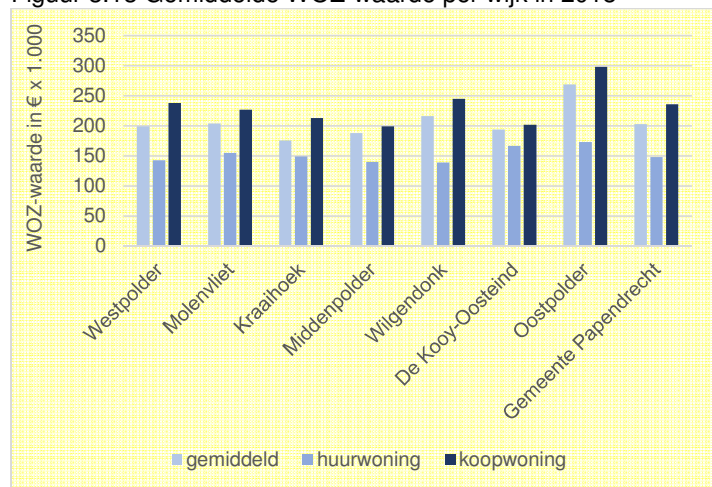
Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

### Woningvoorraad naar WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde bedroeg in Papendrecht in 2018 € 203.000,-. Dit ligt een stuk onder het Nederlandse gemiddelde van € 230.000,-

Per wijk zien we het volgende beeld:

Figuur 3.13 Gemiddelde WOZ-waarde per wijk in 2018



Bron: Onderzoekcentrum Drechtsteden

### 3.4 Woningbehoefte 2030

In 2017 heeft RIGO in opdracht van de regio Drechtsteden een woningmarktonderzoek uitgevoerd: *Volkshuisvestelijke opgave in beeld; woningmarktonderzoek Drechtsteden 2016-2031*. Dit onderzoek vormt de basis voor de regionale woonvisie.

Bij het bepalen van de toekomstige woningbehoefte heeft RIGO rekening gehouden met:

- demografische ontwikkelingen en trends
- mogelijke economische ontwikkelingen

Op basis van de prognose zien we in de regio het volgende toekomstbeeld:

- een sterke toename van de behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector (in met name het dure segment vanaf € 300.000,-)
- een toename van de behoefte aan meergezinswoningen in de koopsector
- een afname van de behoefte aan eengezinswoningen in de huursector
- een toename van de behoefte aan meergezinswoningen in de huursector

Bij een achterblijvende economische ontwikkeling zal er een verschuiving optreden van koop naar huur.

Op regionaal niveau is de volgende woningbehoefte in 2031 vastgesteld:

Tabel 3.3 Woningbehoefte in de Drechtsteden in 2031

	<b>Woningbehoefte 2031</b>
Koop eengezinswoning	+ 5.900
Koop meergezinswoning	+ 2.100
Huur eengezinswoning	- 1.000
Huur meergezinswoning	+ 2.000
Onzelfstandige woning	+ 500
<b>Totaal</b>	<b>+ 9.500</b>

In het onderzoek is ook per gemeente aangegeven wat de trendmatige woningbehoefte en de woningbehoefte inclusief fricties in 2031 zal zijn.

Bij de trendmatige woningbehoefte is het uitgangspunt dat huishoudens in de toekomst op een soortgelijke manier wonen als huishoudens met dezelfde kenmerken nu. Voor de trendmatige woningbehoefte is gebruik gemaakt van drie economische scenario's (positief, basis, negatief). In het basisscenario gaat RIGO er vanuit dat de koopkrachtontwikkeling op gemiddeld 0,3% per jaar ligt. In het positieve scenario neemt de reële koopkracht met 0,8% per jaar toe. In het negatieve scenario neemt de koopkracht af met gemiddeld 0,15% per jaar. Deze varianten zijn vooral bedoeld om bandbreedten inzichtelijk te maken. Hoe de economie zich daadwerkelijk zal ontwikkelen blijft immers onzeker.

Voor Papendrecht ziet de trendmatige woningbehoefte er als volgt uit:

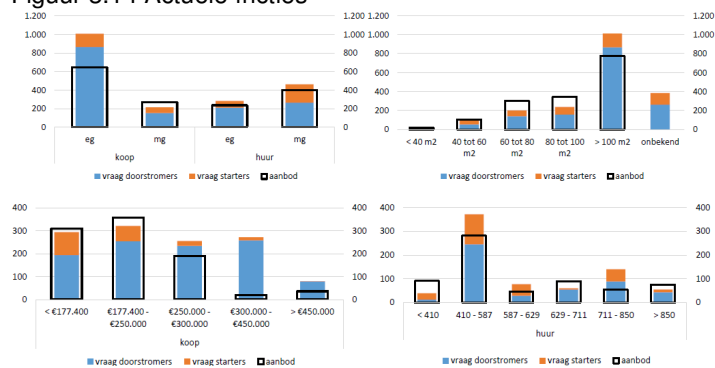
Tabel 3.4 Trendmatige woningbehoefte in Papendrecht in 2021 en 2031

	2016	2016-2021			2016-2031		
		neg	basis	pos	neg	basis	pos
koop	8.620	210	260	300	420	540	670
corporatie	4.060	100	60	20	20	-100	-220
particulier	1.090	30	30	30	-10	-10	-20
onzelfstandig	220	30	30	20	30	30	30
<b>Totaal</b>	<b>14.000</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>460</b>	<b>460</b>	<b>460</b>
koop eengezins	6.970	120	150	190	220	320	420
koop meergezins	1.650	100	110	120	200	220	250
huur eengezins	2.390	10	-10	-30	-160	-220	-280
huur meergezins	2.760	120	100	80	170	100	40
onzelfstandig	220	30	30	20	30	30	30
<b>totaal</b>	<b>14.000</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>460</b>	<b>460</b>	<b>460</b>
< €177.400	1.960	90	90	90	160	160	170
€177.400 - €250.000	3.610	80	80	80	160	170	160
€250.000 - €300.000	2.320	40	70	100	80	160	230
€300.000 - €450.000	270	0	10	10	0	20	40
> €450.000	460	10	20	30	10	40	70
< kwalk.gr (< 410)	840	40	30	20	10	-20	-40
1ste aftopgr. (410 - 587)	2.620	70	40	20	30	-50	-120
2de aftopgr. (587 - 629)	380	10	10	0	0	-10	-20
liberalisatiegr. (629 - 711)	720	10	0	-10	-30	-40	-60
dure huur tot 850 (711 - 850)	310	10	10	10	0	0	0
dure huur > 850	290	0	0	0	0	0	10
onzelfstandig	220	30	30	20	30	30	30
<b>Totaal</b>	<b>14.000</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>460</b>	<b>460</b>	<b>460</b>
eg	9.360	120	140	150	60	100	140
mg met lift	2.670	170	170	160	370	360	350
mg zonder lift	1.740	50	40	30	-10	-30	-60
onzelfstandig	220	30	30	20	30	30	30
<b>Totaal</b>	<b>14.000</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>460</b>	<b>460</b>	<b>460</b>
< 40 m2	100	10	10	10	0	-10	-10
40 tot 60	640	30	20	10	20	0	-20
60 tot 80	2.150	90	80	70	120	90	60
80 tot 100	2.980	90	80	60	120	80	50
> 100 m2	7.920	120	160	190	160	260	350
onzelfstandig	220	30	30	20	30	30	30
<b>Totaal</b>	<b>14.000</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>460</b>	<b>460</b>	<b>460</b>

Bron: RIGO

Bij de woningbehoefte inclusief fricties wordt bij de raming van de toekomstige woningbehoefte rekening gehouden met de discrepanties tussen vraag en aanbod in de huidige woningmarkt. De actuele fricties worden in figuur 3.14 weergegeven. De toekomstige woningbehoefte inclusief fricties in 2031 wordt voor wat betreft de prijsklassen en het type woning in tabel 3.5 weergegeven.

Figuur 3.14 Actuele fricties



Bron: RIGO

Tabel 3.5 Woningbehoefte inclusief fricties in Papendrecht in 2031

		Situatie 2016	Woningbehoefte inclusief fricties 2016-2031
Koop	< €177.400,-	1.960	70
	€ 177.400,- - € 250.000,-	3.610	70
	€ 250.000,- - € 300.000,-	2.320	110
	€ 300.000,- - €450.000,-	270	140
	> € 450.000,-	460	40
	<b>Huur</b>	< €410,-	840
	€ 410,- - € 587,-	2.620	20
	€ 587,- - € 629,-	380	10
	€ 629 - € 711,-	720	-40
	€ 711,- - € 850,-	310	40
	> € 850,-	290	-10
Onzelfstandig		220	30
<b>Totaal</b>		<b>14.000</b>	<b>460</b>

		Situatie 2016	Woningbehoefte inclusief fricties 2016-2031
Koop	Eengezinswoning	6.970	350
	Meergezinswoning	1.650	90
Huur	Eengezinswoning	2.390	-90
	Meergezinswoning	2.760	80
Onzelfstandig		220	30
<b>Totaal</b>		<b>14.000</b>	<b>460</b>

Bron: RIGO

## 4. De kwalitatieve opgave


### 4.1 Inleiding

Bouwen voor starters? Of de doorstroming bevorderen? Investeren we op de juiste plekken in leefbaarheid? Hoe zorgen we ervoor dat onze woningen in 2050 energieneutraal zijn? Welke leefomgeving willen we realiseren? Dit zijn vragen waarop we in dit hoofdstuk nader in zullen gaan. Het beschrijft de kwalitatieve opgave die wij de komende tien jaar willen oppakken.

### 4.2 Doelgroepen

#### Huishoudens met een laag inkomen

Een groot deel van de huishoudens met een laag inkomen woont in een sociale huurwoning. Sociale huurwoningen zijn woningen met een huur tot € 720,42 (prijspeil 2019). De huurprijs van de woningen wordt door de Rijksoverheid gereguleerd en de toewijzing is gebonden aan wettelijke regels. 80% van de sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035,- (prijspeil 2019). 10% mag naar huishoudens met een inkomen tussen € 38.035,- en € 42.436,- (prijspeil 2019). En 10% mag naar de hogere inkomens.

Uit het RIGO-onderzoek blijkt dat 29% van de Papendrechtse woningvoorraad een sociale huurwoning is. Op basis van dat onderzoek kan worden gesteld dat in Papendrecht vooralsnog sprake is van een zeer gering overschot aan sociale huurwoningen. Dit betekent dat wij in principe geen sociale huurwoningen aan de voorraad hoeven toe te voegen. Wel is er sprake van verschillen tussen de huursegmenten binnen de sociale huurwoningvoorraad. Wij zullen met Woonkracht10 en de Combiraad  bekijken of een verschuiving tussen de segmenten mogelijk is. Daarnaast zullen wij met Woonkracht10 en de Combiraad de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad en de behoefte aan sociale huurwoningen monitoren.

Niet alle huishoudens met een laag inkomen wonen in een (sociale) huurwoning. Een deel bewoont een koopwoning. Uit het RIGO-onderzoek komt naar voren dat de vraag naar woningen in de prijsklasse tot € 177.400,- iets lager ligt dan het aanbod. Er is dus sprake van een klein aanbodoverschot. Het is daarom niet nodig extra woningen aan dit segment toevoegen. Om ervoor te zorgen dat woningen met een prijs tot € 177.400,- ook in de toekomst voor de huishoudens met een laag inkomen beschikbaar blijven, willen wij ons richten op doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast zijn in de Huisvestingsverordening Papendrecht 2019 maatregelen getroffen waardoor het lastiger wordt om woningen in met name het goedkope koopsegment aan de voorraad te onttrekken.

#### Huishoudens met een middeninkomen

Huishoudens met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning die geen woning kunnen of willen kopen, zijn aangewezen op het vrije huursegment. Het aanbod in de vrije huursector is gering. Daarom willen wij samen met de andere Drechtstedengemeenten een gezamenlijke strategie ontwikkelen om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we in het kader van de PALT-afspraken met Woonkracht10 en Combiraad welke bijdrage Woonkracht10 kan leveren in het vergroten van de vrije huursector.

#### Huishoudens met een hoog inkomen en hoger opgeleiden

Eén van de doelen van de *Groeiagenda* en de *Regionale woonvisie 2017-2031* is het behouden en aantrekken van huishoudens met een hoog inkomen en hoger opgeleiden. Uit het onderzoek dat RIGO heeft uitgevoerd, blijkt echter dat onze woningvoorraad onvoldoende aansluit op de vraag van deze groep. Het aanbod aan koopwoningen met een prijs vanaf € 250.000,- blijft achter bij de vraag. Vooral in de prijsklasse € 300.000,- tot en met € 450.000,- is sprake van een groot gat tussen vraag en aanbod. Dit willen wij meer in evenwicht brengen door meer dure koopwoningen met een prijs vanaf € 300.000,- aan de woningvoorraad toe te voegen.

#### Jongeren / starters

Wij vinden het belangrijk dat er voldoende huur- en koopwoningen voor starters beschikbaar komen. Voor wat betreft de sociale huursector is afgesproken dat in principe geen sociale huurwoningen aan de voorraad zullen worden toegevoegd. Wij zullen met Woonkracht10 monitoren of er voldoende sociale huurwoningen voor starters beschikbaar blijven. Als jongeren in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning is het van belang dat zij zich zo snel mogelijk inschrijven als woningzoekende om

de inschrijftijd zoveel mogelijk te beperken. Inschrijven is mogelijk vanaf hun achttiende. Sinds kort krijgen jongeren die 18 worden een brief met daarin de veranderingen waarmee zij vanaf hun achttiende te maken krijgen. Eén van de thema's waaraan aandacht wordt besteed is wonen.

De inschrijftijd voor een jongerenwoning is variabel, afhankelijk van de eisen en wensen die een starter heeft. De gemiddelde inschrijftijd voor een jongerenwoning was in 2018 iets korter dan in 2017 en bedroeg ongeveer 2,5 jaar. De zoektijd (de periode vanaf het moment dat een jongere actief op zoek gaat naar een woning tot aan het moment dat een woning is toegewezen) lag in 2018 gemiddeld op iets meer dan een jaar.



Voor wat betreft de koopsector willen wij de doorstroming op de woningmarkt stimuleren. Door aan het hogere koopsegment woningen toe te voegen, komen uiteindelijk ook goedkopere woningen beschikbaar die geschikt zijn voor de huisvesting van starters. Daarnaast zijn in de Huisvestingsverordening Papendrecht 2019 maatregelen getroffen waardoor het lastiger wordt om goedkope woonruimte aan de voorraad te onttrekken. Hierdoor blijven meer woningen beschikbaar voor starters. In de komende periode onderzoeken wij of starters gebaat zijn bij een financiële maatregel, zoals de starterslening. De starterslening overbrugt het verschil tussen de prijs van het huis en het bedrag dat een starter kan lenen. De starterslening is de eerste drie jaar rente- en aflossingsvrij. Startersleningen worden door SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) vanuit een zogenaamd revolverend fonds verstrekt. De bedragen die na drie jaar voor rente en aflossing worden betaald, vloeien terug in het fonds en kunnen ingezet worden voor nieuwe startersleningen.

### Ouderen

Als gevolg van de extramuralisering is het voor ouderen een stuk lastiger geworden om een indicatie te krijgen voor langdurig verblijf in een zorginstelling. Men is dan ook vaak aangewezen op reguliere huisvesting met ondersteuning in de thuissituatie.

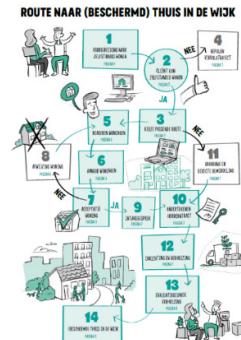
Lange tijd werd aangenomen dat ouderen na verloop van tijd naar een gelijkvloerse woning zouden verhuizen. De verhuisgeneigdheid onder ouderen blijkt echter gering. Hiervoor zijn twee oorzaken aan te wijzen. De belangrijkste reden is dat ouderen vaak lage woonlasten hebben. Verhuizen betekent vaak dat men meer gaat betalen voor een kleinere woning. Een andere belangrijke reden is dat men graag in de oude vertrouwde omgeving wil blijven wonen.

Veel ouderen wonen in een eengezinswoning. Dit betekent dat zij in een woning wonen die eigenlijk niet meer geschikt is. Het aanpassen van bestaande woningen aan de beperkingen die het ouder worden met zich meebrengt is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Dit is in steeds meer gevallen de oudere zelf, maar kan natuurlijk ook een corporatie of particuliere verhuurder zijn. In voorkomende gevallen kan een beroep worden gedaan op de WMO. Wij willen de eigenaar stimuleren om (preventief) maatregelen te treffen door hen bewust te maken van het belang hiervan en inzicht te geven in het beschikbare aanbod van producten en diensten. Door nieuwbouw aan kwaliteitseisen te toetsen (het zogenaamde GPR Gebouw, zie verder paragraaf 4.4) hopen wij dat het aanpassen van woningen in de toekomst eerder uitzondering dan regel zal zijn. Woningen die aan GPR Gebouw voldoen zijn namelijk in principe aanpasbaar en levensloopbestendig.

Behalve dat eengezinswoningen eigenlijk niet meer geschikt zijn voor ouderen belemmeren ouderen in eengezinswoningen ook de doorstroming op de woningmarkt. En die doorstroming is juist van belang om bijvoorbeeld ook starters op de woningmarkt een kans te geven. Wij willen daarom onderzoeken of en hoe wij ouderen toch kunnen overhalen om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. Daarnaast worden ontwikkelende partijen aangemoedigd om innovatieve woonvormen te ontwikkelen en te realiseren.

### Kwetsbare groepen

De extramuralisering leidde in de afgelopen jaren met name in de sociale huursector tot een gematigd toenemende vraag van kwetsbare doelgroepen. Het gaat hierbij om mensen die behalve door hun lage inkomen ook op andere levensgebieden kwetsbaar zijn. Vooral nog vinden deze kwetsbare groepen een woning via het reguliere woonruimteverdelingssysteem. Vaak hebben deze kwetsbare huurders een vorm van zorg of begeleiding nodig om zelfstandig te kunnen wonen en een goede buur te kunnen zijn. Deze zorg of begeleiding is echter wel op vrijwillige basis. Zowel Woonkracht10 als de gemeente zijn er bij gebaat dat kwetsbare groepen op een juiste en duurzame wijze worden gehuisvest. Woonkracht10 is namelijk verantwoordelijk voor het bieden van ongestoord woongenot aan alle huurders. Wanneer een huurovereenkomst



door bijvoorbeeld huurachterstanden, overlast of onrechtmatig gebruik van de woning wordt ontbonden, betekent dit vaak dat de huurder afhankelijk wordt van sociale voorzieningen. Met onder andere de *Agenda huisvesting kwetsbare groepen*, de *Route thuis in de wijk* en het *Convenant preventie huissluitzettingen* streven wij samen met Woonkracht10 naar juiste en duurzame huisvesting van kwetsbare groepen.

Sinds 2018 monitort de regio jaarlijks hoe zich de kwantitatieve en kwalitatieve vraag van de kwetsbare groepen ontwikkelt en wat dit betekent voor de woningtoewijzing en de verdere ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. Mogelijk leidt dit tot nieuwe, innovatieve woonvormen. Om de aanvragen vanuit de zorgsector in goede banen te leiden is in 2018 de zogenaamde centrale inbox zorginstellingen ingesteld. Het ontstaan van de inbox kwam voort uit het feit dat de corporaties in de Drechtsteden met enige regelmaat door verschillende zorgorganisaties werden benaderd met een huisvestingsvraagstuk. Het gaat dan zowel om de realisatie van huurwoningen als om geclusterde woonvormen. Veelal werden dergelijke verzoeken ad hoc en versnipperd opgepakt en soms tegelijkertijd door meerdere woningcorporaties. Dit is niet efficiënt. Om hier meer grip op te krijgen, beter op te kunnen sturen en daarmee verwachtingen beter te kunnen managen, wilden we een regionaal loket opzetten, waar zorgorganisaties hun huisvestingsvraagstukken kunnen indienen. We verwachten dat vraagstukken hierdoor efficiënter en doelgerichter (met de juiste ketenpartners, op de juiste locatie) behandeld worden.

#### Urgent woningzoekenden

De woonruimteverdeling is een taak van Woonkracht10. Voor woningzoekenden met een ernstig huisvestingsprobleem die niet kunnen wachten totdat zij via de reguliere weg een woning hebben gevonden heeft de gemeente Papendrecht een voorrangregeling vastgelegd. Onder bepaalde voorwaarden en op bepaalde gronden kunnen woningzoekenden in aanmerking komen voor een voorrangverklaring. Deze voorrangregeling is vastgelegd in de Huisvestingsverordening Papendrecht 2019.

#### Statushouders

De gemeente Papendrecht heeft de wettelijke taak om statushouders te huisvesten. Het aantal statushouders dat gehuisvest moet worden, wordt bepaald door de Rijksoverheid. Wij streven ernaar om statushouders binnen de wettelijk gestelde termijn van 12 weken nadat zij aan Papendrecht zijn gekoppeld te huisvesten. Om dit te kunnen bereiken, hebben wij in de prestatieafspraken met Woonkracht10 vastgelegd dat zij ervoor zorgt dat op tijd voldoende passende woningen beschikbaar worden gesteld. Hoe sneller statushouders worden gehuisvest, hoe sneller zij kunnen starten met inburgeren en participeren. Ook hierin heeft de gemeente wettelijke taken te vervullen.

#### Woonwagengewoners

In juli 2018 heeft de Rijksoverheid het *Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid* gepubliceerd. Aanleiding was het verzoek van de Nationale Ombudsman om het woonwagen- en standplaatsenbeleid in overeenstemming te brengen met het mensenrechtenkader.

Op basis van dit beleidskader heeft de gemeente Papendrecht besloten om het aantal woonwagenstandplaatsen niet verder af te bouwen en om de wensen en ruimtelijke mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen op één of meerdere locaties in Papendrecht te onderzoeken. Dit onderzoek vindt in 2019 plaats. Bij dit onderzoek worden onder andere de huidige woonwagengewoners, de belangstellenden voor een woonwagenstandplaats, de omwonenden van de woonwagenlocatie, Woonkracht10 en overige belanghebbenden betrokken worden. Ook zullen wij hierbij gebruik maken van het kennis- en expertisecentrum dat door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is ingesteld.

#### Arbeidsmigranten

In de Huisvestingsverordening Papendrecht 2019 zijn maatregelen getroffen om het omzetten van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen en het opdelen van woningen in kleinere woningen (al dan niet in combinatie met kadastrale splitsing) te beperken. Dit heeft consequenties voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de reguliere woningvoorraad. Het huisvesten van arbeidsmigranten in de reguliere woningvoorraad wordt moeilijker, maar niet onmogelijk. Wanneer blijkt dat Papendrechtse bedrijven behoefte hebben aan huisvesting van arbeidsmigranten die niet in de reguliere woningvoorraad gerealiseerd kan worden, zal samen met hen naar de mogelijkheden worden gekeken.



### Huishoudens met een bijzondere woonvraag

Voor veel woningzoekenden geldt dat zij kiezen voor een relatief gestandaardiseerde woning (eengezinswoning of meergezinswoning in huur- of koopsector). Er is echter ook een beperkt aantal huishoudens dat een bijzondere woonwens heeft. Hierbij valt te denken aan tiny houses, mantelzorgwoningen, kangoerewoningen en flexwonen, maar bijvoorbeeld ook aan woonvormen voor ouderen, huisvesting van arbeidsmigranten en woonwagendplaatsen zoals hiervoor al is benoemd. Deze woonvormen bieden ons de mogelijkheid om ons te onderscheiden van andere gemeenten. Wij gaan daarom graag in gesprek met initiatiefnemers om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om hun woonwens te realiseren, mogelijk op basis van experimenten.



### **4.3 Leefbaarheid**

Het is goed wonen in Papendrecht. Er is vooralsnog geen sprake van grote leefbaarheidsproblemen. Toch kan de leefbaarheid door ontwikkelingen als de instroom van kwetsbare huishoudens (onder andere als gevolg van de extramuralisering) en passend toewijzen in bepaalde gebieden onder druk komen te staan. Samen met Woonkracht10 en Combiraad willen wij onderzoeken in welke gebieden het nodig is om extra inspanningen te doen op het gebied van leefbaarheid. Aan de hand van dit onderzoek wordt een programma van maatregelen, activiteiten en interventies ter verbetering van de leefbaarheid opgesteld.

### **4.4 Duurzaamheid**

#### Energiestrategie en transitievisie warmte

De Drechtsteden  
gaan voor  
nieuwe energie!



In 2018 is het *Energieakkoord Drechtsteden* door bijna 30 organisaties ondertekend. Het akkoord beschrijft de strategie van de regio om te komen tot een energieneutrale regio in 2050. In het *Energieakkoord* zijn de volgende vijf hoofdlijnen benoemd:

- Alle huizen en gebouwen worden aardgasvrij
- Het gebruik van benzine en diesel wordt stapsgewijs afgebouwd
- Het energieverbruik van inwoners en bedrijven gaat flink omlaag
- Alle energie die nodig blijft, wordt duurzaam opgewekt
- De verduurzaming draagt bij aan het woon- en werkklimaat van de Drechtsteden.

In 2019 ligt het accent van de energiestrategie in de Drechtsteden vooral op de warmtetransitie. Dat wil zeggen: het aardgasvrij maken van de bebouwde omgeving. Daartoe is recent in Papendrecht de transitievisie warmte 1.0 vastgesteld.

Een eerste conclusie is dat een groot deel van onze gemeente zeer geschikt lijkt voor de toepassing van een warmtenet als alternatieve warmtevoorziening voor aardgas. Dit heeft onder andere te maken met het compacte verstedelijkte gebied en de beschikbaarheid van warmtebronnen (onder andere warmte uit oppervlaktewater en geothermie). Een speerpunt dat mede voortkomt uit deze potentie van een warmtenet is het onderzoek dat door de woningcorporaties en HVC wordt uitgevoerd. Deze partijen ondertekenden in maart 2019 een intentieovereenkomst. Met deze ondertekening start het onderzoek naar de haalbaarheid van het aansluiten van een zo groot mogelijk aantal corporatiewoningen op het warmtenet van HVC in de Drechtsteden tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten (zoals in Kraaihoek). Het aansluiten van corporatiewoningen op het warmtenet betekent een uitbreiding van de infrastructuur, wat aansluiting van particuliere woningen en andere gebouwen in de toekomst ook kansrijker maakt. Het zijn voorlopige resultaten gebaseerd op diverse onderzoeken. Er staat nog niets helemaal vast. Eerst zal dit streven moeten worden uitgewerkt naar een stappenplan en uitwerkingen op wijkniveau (wijkplannen) in de definitieve transitievisie warmte 2.0 in 2021. Dit doet de gemeente onder andere samen met regiopartners, HVC, Stedin en Woonkracht10. Ook de inwoners van Papendrecht krijgen een rol in dit traject. Nieuwbouw dient uiteraard wel aardgasvrij gebouwd te worden. Zo worden er deze collegeperiode al zo'n 100 woningen opgeleverd in Land van Matena die all electric zijn.

## GPR-Gebouw

De methode GPR-Gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw) is een goed middel om duurzaam bouwen meetbaar en bespreekbaar te maken. Het gaat hierbij om duurzaamheid in brede zin. Bij GPR-Gebouw worden prestatie-eisen geformuleerd op het gebied van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Wij vinden het belangrijk dat alle nieuwbouwprojecten door de ontwikkelende partij zelf getoetst worden aan GPR-Gebouw. In de afbeelding is een voorbeeld opgenomen van een rapportage. Dit project zou niet aan onze eisen voldoen. Wij streven namelijk naar respectievelijk 8,5 - 8,5 – 8 - 8,5 en 7,5.



## Klimaatadaptatie

We zijn eraan gewend geraakt onze leefomgeving totaal naar ons gemak in te richten. De stad verhardt door het toenemend aantal gebouwen, wegen en betegelde tuinen. Dit heeft echter nogal wat negatieve gevolgen. Ons klimaat verandert, hoosbuien en langere perioden van droogte en hitte komen vaker voor. Door het aanbrengen van steeds meer verharding vermindert de waterdoorlaatbaarheid van de bodem. De versnelde afvoer van regenwater leidt tot overbelasting van het riool en het stedelijk water en kan zo schade veroorzaken in straten en gebouwen.

Door meer waterberging te realiseren met bijvoorbeeld meer groen (ook in het openbaar gebied), kan waterschade worden voorkomen en overlast als gevolg van hitte en droogte worden beperkt (planten nemen water op en verkoelen de lucht door verdamping). Groen draagt daarnaast bij aan meer biodiversiteit en een betere leefkwaliteit. Groen absorbeert geluid en heeft een positief effect op gezondheid, herstel en welzijn van mensen. Door deelname aan operatie Steenbreek wil de gemeente een klimaatadaptieve en groene inrichting op privaat terrein stimuleren en zo de kwetsbaarheid van de leefomgeving voor wat betreft wateroverlast, hittestress en droogte als gevolg van klimaatverandering verminderen. Behalve het verleiden van inwoners om zelf meer te vergroenen en waterberging te realiseren op eigen terrein zijn wij in gesprek met Woonkracht10 om onder andere bij reconstructies meer aandacht te besteden aan klimaatadaptatie / vergroening /



verblauwing.

## 4.5 Leefomgeving

Papendrecht beschikt over gevarieerde woonbuurten. De basis is redelijk op orde. Toch zijn er plekken waar extra aandacht nodig is. Aandacht is nodig voor meer diversiteit van het woningaanbod en/of een hogere ruimtelijke kwaliteit. Bovendien is Papendrecht vrijwel volgebouwd. We zullen moeten kijken waar we in Papendrecht in kunnen breiden of transformeren. Hierbij verbeteren of behouden we de kwaliteit van de leefomgeving. We streven naar een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Papendrecht is een groene gemeente die we graag groen houden. Groen zien we in de gebouwde omgeving als een belangrijke structurerende factor en het is beeldbepalend bij de (her)inrichting van de ruimte. We zoeken ook naar mogelijkheden om de gebruikswaarde van het groen te vergroten. We vernieuwen waar het kan en moet. Daarnaast vinden we het belang dat nieuwe gebouwen bijdragen aan een hogere ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelen van nieuwe woningbouwlocaties zullen we binnen Papendrecht zoeken. We kiezen daarmee voor een compacter dorp met een grotere diversiteit in het woningaanbod en een hoger kwaliteitsniveau van de leefomgeving.



We bouwen niet boven de A15 en niet in een van onze parken. Slobbengors blijft verder groen. We behouden het historisch dijklint. Het beleid zoals vastgesteld in de Dijkvisie zetten we voort.

Land van Matena, de laatste grote uitbreidingslocatie van Papendrecht, wordt als groen-blauwe leefomgeving ontwikkeld.

Het inzetten op een kwalitatief betere leefomgeving leidt tot een waardevermeerdering van het onroerende goed en een betere gezondheid en welbevinden van de bewoners.

## 5. De kwantitatieve opgave

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de kwantitatieve opgave waar we in de periode 2020 tot 2030 voor gesteld staan. Daarbij is een onderscheid te maken in de opgave om de autonome huishoudensgroei op te kunnen vangen en de groeiopgave om met name huishoudens met een hoger inkomen en hoger opgeleiden te behouden en aan te trekken.

### 5.2 Autonome groei

Om te bepalen hoeveel woningen gebouwd moeten worden, is de ontwikkeling van het aantal huishoudens van belang. Het aantal personen per huishouden is al enige tijd dalend en die trend zal zich onder andere als gevolg van de vergrijzing voortzetten. Dit betekent dat we meer woningen nodig hebben voor onze huidige en toekomstige inwoners. In de regionale woonvisie is er een bouwopgave opgenomen van bijna 25.000 woningen. Hieruit is een lokale opgave bepaald voor elke gemeente van de regio. De opgave voor Papendrecht is als volgt opgebouwd. Volgens de prognose van RIGO neemt het aantal huishoudens tot 2030 met 460 toe. Dit betekent dus dat er minimaal 460 woningen moeten worden gebouwd om aan de zogenaamde autonome groei van het aantal huishoudens te kunnen voldoen. Daar bovenop moeten de woningen die gesloopt worden, worden gecompenseerd.

Inmiddels zijn 123 woningen gerealiseerd. De verwachting is dat de komende 5 jaar nog 365 woningen worden gebouwd en dat er 99 woningen worden gesloopt. Daarnaast wordt er volop gekeken naar ontwikkelmogelijkheden. Veelal zijn dat herstructureringslocaties. In meer of mindere mate leiden deze studielocaties tot mogelijke woningbouwlocaties. Naar verwachting is een ontwikkelportefeuille beschikbaar van ongeveer 465 woningen. We willen rekening houden met een planuitvalpercentage (afhaken projectontwikkelaars, gegrunde bezwaren bij planologische procedure) van 20%. Op basis hiervan is een netto toevoeging aan het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar te verwachten van ca. 370 woningen. We zijn dus in staat om te voorzien in de autonome behoefte. We kunnen ook een bijdrage leveren aan de groeiagenda. Kanttekening is wel dat er mogelijk ruimte moet worden gevonden voor de nieuwbouw van VO-scholen. Dat kan ten koste gaan van de omvang van het woningbouwprogramma. In de onderstaande tabellen wordt inzicht gegeven in de woningbouwportefeuille op korte en lange termijn. Tabel 5.1 geeft een overzicht van locaties en woningaantallen die naar verwachting gerealiseerd gaan worden. Tabel 5.2 geeft inzicht in de potentiële ontwikkeling van de portefeuille. Dat zijn vooral locaties die nog in een verkennend stadium verkeren.

Tabel 5.1 Woningbouwportefeuille korte termijn

Woningbouwportefeuille 2020-2030	Aantal woningen	Type woningen	Prijsklasse
Merwehoofd	16	eengezinswoningen	>300.000
Merwehoofd	43	meergezinswoningen	>300.000
Oostpolder	31	eengezinswoningen	>300.000
Oostpolder	7 1	vrije kavels eengezinswoning	>300.000
Dijklint	9	vrije kavels	>300.000
Land van Matena	39	eengezinswoningen	>300.000
Land van Matena	40	meergezinswoningen	huur
Land van Matena	63	vrije kavels	>300.000
Kraaihoek	125	meergezinswoningen / eengezinswoningen	huur
<b>Subtotaal</b>	<b>374</b>		
Af: sloop Kraaihoek	-99		huur
<b>Totaal</b>	<b>275</b>		

Tabel 5.2 Woningbouwportefeuille lange termijn

Woningbouwportefeuille 2020-2030	Aantal woningen	Type woningen	Prijsklasse
Centrum	5	eengezinswoningen	>300.000
Centrum	192	meergezinswoningen	>300.000
Centrum	20	meergezinswoningen	huur
Dijklint	28	eengezinswoningen	>300.000
Molenvliet	100	meergezinswoningen	>300.000
Middenpolder	20	eengezinswoningen	>300.000
Westpolder	100	meergezinswoningen	>300.000
<b>Totaal</b>	<b>465</b>		
Af: 20% planuitval	-93		
<b>Verwachte netto toevoeging</b>	<b>372</b>		

### 5.3 Groeiopgave

Naast het bouwen van woningen voor de autonome groei willen wij in het kader van de groeiagenda extra woningen bouwen met als doel bij te dragen aan de versterking van de sociaal-economische positie van de Drechtsteden. Gerard Marlet heeft in zijn studie *Groei en krimp: de Drechtsteden naar een realistische woonambitie voor de Drechtsteden* een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor extra groei van het aantal woningen. Hij stelt dat de bevolkingsgroei van de Drechtsteden vanaf 1980 achtergebleven is bij de groei van de Nederlandse bevolking. Hoewel de woonaantrekkelijkheid van de regio de laatste jaren sterk is toegenomen, heeft dit nog niet geleid tot extra groei en een verandering van de samenstelling van de bevolking in de regio Drechtsteden. Dit heeft als negatief bijeffect dat veel van de aantrekkelijke voorzieningen in de regio financieel onder druk staan omdat de koopkrachtige vraag naar die voorzieningen minder is toegenomen dan verwacht. Hiertoe moet ook het woningaanbod worden aangepast. Er is een grote goedkope voorraad waardoor mensen met een hoger inkomen lastig een woning naar hun wens kunnen vinden. Daarbij komt dat de prognose die RIGO hanteert vooral voortbouwt op ontwikkelingen uit het verleden en te weinig rekening houdt met de inmiddels gedane investeringen in het woonklimaat, het voorzieningenniveau en de aantrekkingskracht. Wanneer rekening gehouden wordt met deze factoren is een verdubbeling van de woningbehoefte voor de regio Drechtsteden een realistische ambitie. Hoewel Papendrecht geen grote uitbreidingslocaties meer voorhanden heeft, verwachten wij ook een steentje bij te kunnen dragen aan de groeiambitie. Op basis van bovenstaande tabel is een netto-toevoeging aan de woningvoorraad te verwachten van 372 woningen. Hiervan zijn nog 60 woningen nodig voor het kunnen voldoen aan de autonome groei. Voor een groot deel van deze portefeuille moet het programma per locatie nog bepaald worden. Ook is nog onduidelijk of een potentiële woningbouwlocatie moet worden ingezet voor de nieuwbouw van de VO-scholen. Wij verwachten een bijdrage aan de groeiagenda te kunnen leveren tussen de 200 en 250 woningen.

De bepaling van de kwantitatieve en kwalitatieve opgave is een momentopname. De actuele behoefte kan de komende jaren variëren. Die behoefte zal dus moeten worden gemonitord. Dat geldt voor de (sociale) huur, in de verscheidene koopsegmenten en woningtypen. De regio Drechtsteden streeft naar meer werkgelegenheid voor hoger opgeleiden en MBO+-ers. Omdat de regio een grote voorraad goedkope woningen telt, ligt het voor de hand om vooral in te zetten op het middeldure en dure segment.

## 6. Onze bijdrage aan de regionale woonvisie en de groeiagenda

In het voorgaande is toegewerkt naar onze visie op het wonen in Papendrecht in 2030. Op basis van de voorgaande hoofdstukken zijn de volgende strategische uitgangspunten tot stand gekomen:

- wij realiseren voldoende woningen om de autonome huishoudensgroei op te kunnen vangen
- wij realiseren woningen om een bijdrage te leveren aan de regionale groeiagenda
- toevoeging van de woningvoorraad vindt vooral plaats in het duurdere segment
- het nieuwbouwprogramma stimuleert doorstroming, zodat in de bestaande woningvoorraad woningen vrijkomen voor starters, huishoudens met een laag inkomen en beginnende doorstromers
- wij staan open voor experimentele bouwinitiatieven voor starters en bijzondere woonvragen. De experimenten zijn beperkt in opzet en ruimtebeslag
- initiatieven die leiden tot verbetering en grotere diversiteit van de sociale huurwoningvoorraad ondersteunen wij actief
- nieuwe woningen zijn duurzaam en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving
- wij streven naar duurzame huisvesting van kwetsbare groepen
- wij houden de leefbaarheid in de Papendrechtse wijken op peil en zullen deze waar mogelijk verbeteren

Met het Papendrechts woonplan 2020-2030 geven wij uitvoering aan de *Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden* en daarmee ook aan de *Groeiagenda – goed leven in de Drechtsteden*. In onderstaande tabel is samengevat waar wij in de periode 2020 tot 2030 op het gebied van wonen op in willen zetten, waar dat in het woonplan terug te vinden is en aan welke uitgangspunten van de *Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden* daarmee een bijdrage wordt geleverd. In bijlage 1 zijn alle twintig uitgangspunten van de regionale woonvisie opgesomd. In de tabel wordt alleen het nummer van het uitgangspunt benoemd.

Waar zetten wij op in?	Vindplaats	Bijdrage aan regionale woonvisie
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We bouwen voor 2030 minimaal 460 woningen om aan de autonome groei te kunnen voldoen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1, 2, 6, 19</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We bouwen voor 2030 minimaal 200 woningen om een bijdrage te leveren aan de regionale groeiagenda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5.2, 5.3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3, 19</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We breiden het aantal sociale huurwoningen vooralsnog niet verder uit. Wel monitoren we samen met Woonkracht10 en Combiraad of het aanbod van en de vraag naar sociale huurwoningen in evenwicht blijft en of een betere verdeling naar huursegmenten moet worden gemaakt. We stellen samen met Woonkracht10 en Combiraad jaarlijks prestatieafspraken vast.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 11, 12, 13, 14, 15, 17</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij willen samen met de andere Drechtstedengemeenten een gezamenlijke strategie ontwikkelen om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we in het kader van de PALT-afspraken met Woonkracht10 en Combiraad welke bijdrage Woonkracht10 kan leveren in het vergroten van de vrije huursector.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 16</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We breiden het aantal goedkope koopwoningen met een prijs tot € 177.400,- niet verder uit. Wel proberen we de doorstroming te bevorderen door enerzijds nieuwbouw in het dure segment (vanaf</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9, 10</li> </ul>

<p>€ 300.000,- ) toe te voegen en anderzijds door de mogelijkheden te bekijken om ouderen te motiveren om een volgende stap in de wooncarrière te zetten. Op deze manier blijven ook in de toekomst goedkope koopwoningen beschikbaar voor huishoudens met een laag inkomen en starters. Tevens onderzoeken wij of starters op de koopwoningmarkt gebaat zijn bij een financiële regeling, zoals bijvoorbeeld de starterslening.</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij breiden het aantal dure koopwoningen met een prijs vanaf € 300.000,- uit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.2, 5.2, 5.3</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7, 8</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij streven ernaar om statushouders binnen 12 weken nadat zij aan Papendrecht zijn gekoppeld te huisvesten. Woonkracht10 draagt er zorg voor dat op tijd voldoende passende woningen beschikbaar worden gesteld.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We werken toe naar een transitievisie warmte 2.0 in 2021</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelende partijen sluiten nieuwbouwwoningen niet langer aan op het gasnet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontwikkelende partijen toetsen alle nieuwbouwwoningen aan GPR Gebouw.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4, 5</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij willen de woningeigenaren stimuleren om (preventief) maatregelen te treffen door hen bewust te maken van het belang hiervan en inzicht te geven in het beschikbare aanbod van producten en diensten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij staan open voor ideeën over bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld woonvormen voor ouderen, mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen, tiny houses, centrale inbox, huisvesting arbeidsmigranten, flexwonen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5, 9</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij streven onder andere met de <i>Agenda huisvesting kwetsbare groepen</i>, de <i>Route thuis in de wijk</i> en het <i>Convenant preventie huisuitzettingen</i> naar juiste en duurzame huisvesting van kwetsbare groepen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij onderzoeken de wensen en mogelijkheden voor uitbreiding van het aantal woonwagendplaatsen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5, 9</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij planvorming is groen een belangrijk aandachtspunt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.4, 4.5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 18</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We behouden het historische dijklint.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 18</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We realiseren Land van Matena in het groen-blauwe leefomgeving.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.5</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 18</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We stellen een wijkaanpak op.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.3</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wij werken samen met de andere Drechtstedengemeenten aan de realisering van de regionale woonvisie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 20</li> </ul>

## Bijlage 1 Uitgangspunten regionale woonvisie

In de *Regionale woonvisie 2017-2031 – goed wonen in de Drechtsteden* zijn onderstaande twintig uitgangspunten benoemd:

1. De zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich gezamenlijk tot realisatie van woningen voor de autonome opgave door groei van het aantal huishoudens met 9.560 tot 2031.
2. Door alle zeven gemeenten wordt naarstig gezocht naar locaties/mogelijkheden om de plancapaciteit te verhogen tot het per gemeente gewenste aantal. Zo gewenst leidt dit tot uitwisseling van woningbouwopgaven tussen de gemeenten.
3. De zeven gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan om *naast* de autonome groeiopgave te zoeken naar locaties om zo'n 15.000 woningen te realiseren. Hierbij is de opgave op zich meer van belang dan het jaartal van realisatie (2031)
4. In 2035 is de gebouwde omgeving in de Drechtsteden energieneutraal. De maatregelen die hiervoor nodig zijn, worden vastgesteld in de regionale en lokale energiestrategieën en uitwerkingsplannen en worden bij de realisatie van de Woonvisie toegepast.
5. De Drechtstedengemeenten werken met alle relevante partners samen op het gebied van 'langer en passend thuis'.
6. We hanteren de woningbehoefte tabel 2031 als koers voor de verdeling van de woontypen (bij de autonome groei) over het Drechtstedengebied.
7. Bij de nieuwbouwplannen in de koopsector zorgen we voor voldoende aanbod in het duurdere segment (> € 300.000).
8. We zetten in op groei in het duurdere segment om een meer evenwichtig samengestelde bevolking te realiseren.
9. Tevens geven we meer aandacht aan het vasthouden van jongeren/studenten en het aanboren van nieuwe doelgroepen (nieuwe, innovatieve woonconcepten).
10. Op dit moment wordt de voorraad goedkope koopwoningen (< € 177.400) niet uitgebreid. Er kunnen goede redenen zijn om de vraag naar koopwoningen in het middeldure segment (€ 177.400 - € 250.000) te faciliteren.
11. We kiezen voor de sociale huurvoorraad voor een *pas-op-de-plaats-beleid*. We houden vast aan de PALT-afspraken voor wat betreft het goed monitoren van de feitelijke ontwikkelingen.
12. Vanwege de verschillen in de sociale huurvoorraad per gemeente realiseren we een meer evenwichtige spreiding.
13. Het pas-op-de-plaats-beleid kan ook ingevuld worden door reductie van de voorraad in een buurt waar een grote concentratie huurwoningen is, met compenserende nieuwbouw op een andere plek die daarvoor beter geëigend is.
14. De ontwikkeling in de onderscheiden segmenten van de sociale huurvoorraad wordt actief gevolgd. Zo nodig wordt het beleid aangepast aan gewijzigde omstandigheden binnen de algemene kaders van deze Woonvisie.
15. De uitgangspunten 11, 12, 13 en 14 worden in samenspraak met de woningcorporaties en de huurdersraden verder uitgewerkt. De resultaten worden medio 2018 vastgelegd in de Prestatieafspraken Lange Termijn.
16. We ontwikkelen een gezamenlijke strategie om beleggers te stimuleren om in de vrije huursector te investeren. Daarnaast bespreken we met woningcorporaties wat zij hierbij kunnen betekenen. De verantwoordelijkheid en de uitvoering blijven lokaal.
17. Om recht te doen aan de lokale situatie, kan de vertaling van de uitgangspunten 11 t/m 16 naar een woningbouwprogramma en prestatieafspraken per gemeente verschillen. Gemeenten geven in hun lokale uitvoeringsparagraaf en het lokale deel (III) van de PALT-afspraken aan hoe ze hiermee omgaan. Randvoorwaarde hierbij is dat de optelsom van lokale plannen voldoende is om de regionale opgave te realiseren.
18. De zeven gemeenten geven de bijdrage aan die zij aan de vraag naar onderscheidende woonmilieus leveren.
19. Alle zeven Drechtstedengemeenten verplichten zich om locaties te vinden om de woonopgave van deze Woonvisie te realiseren. Zij verantwoorden zich hierover naar elkaar om na te gaan of de optelsom van de lokale plannen leidt tot een adequate uitvoering van de opgave.
20. Om de uitgangspunten van deze Woonvisie te kunnen realiseren, werken de zeven gemeenten verplichtend samen; hiervoor verantwoorden zij zich naar elkaar over de lokale keuzes en plannen via een bestuurlijke 'task-force uitvoering Woonvisie'. De taskforce faciliteert de gemeenten bij de versnelling van de woningbouwprogrammering.